

19. Ordenantzak eta hirigintza-parametroak

1. Sarrera: Hiri-arauak betidanik izan dira, baina hirigintza-ikerlari batzuk Londresko sute handia eta gero indarrean jarritako “building act” arauetan ezartzen dute eraikuntza-ordenantzen sorrera (sutea 1666an izan zen, bertan 13.000 etxebizitza eta 87 eliza erre zirela). Hiria berregin zenean, kaleak zabaldu egin ziren eta eraikuntza-arauak argitaratu ziren eraikinen altuerak eta haien hormen lodierak zehazteko.
Hirigintzaren disziplina esparru politikoan sortzen da, XIX mendeko hiri-industrialaren osasun-gabeziak konpontzeko tresna gisa (ur-hornidura, etxebizitzaren aireztapena edota saneamendua arautuz), “Public health acts” delakoekin (1848, 1872 eta 1875an). Handik aurrera eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak orokortu egiten dira hirigintzaren arloan. Eraikuntza-ordenantzak zabalgunea delako tresna gauzatzeko eta erabilera-ordenantzak zonakatzea delako tresna gauzatzeko.
2. Orokorrean, ordenantzak Administrazioak legea aplikatzeko ematen dituen arauak dira. Hirigintzan, eraikuntza-ordenantza hirigintza eta arkitektura erlazionatzen dituen tresna da; orube batean eraikiko den eraikinen baldintzak arautzen ditu. Baldintza hauek ezartzeko parametro batzuk zehazten dira, antolakuntza-sistemaren arabera.
3. Antolakuntza sistemak:
 - Kalearen lerrokaduran oinarritutako antolakuntza: Eraikinak kaleari jarraiki antolatzen dira. Arautzeko erabiltzen diren parametroak: Kalearen lerroa, fatxadaren gutxieneko zabalera (partzela bakoitzarena), kalearen zabalera, gehienezko altuera, gehienezko solairu-kopurua, sakonera eraikigarria (edo/eta gehienezko betetze-portzentaia), etxe-irlaren barneko espazio librea (gutxieneko diametro jakin batekoa), eraikinen atzeraemanguneak...
 - Partzelan isolatutako eraikuntzan oinarritutako antolakuntza: Eraikinak partzelaren barnean antolatzen dira, isolatuak eta partzelaren mugetara distantzia jakin batera. Arautzeko erabiltzen diren parametroak: gutxieneko partzela eraikigarria (m²), eraikigarritasun koefizientea (m² sabai edo eraikiak / m² lurzoru), gehienezko altuera, gehienezko solairu-kopurua, partzelaren gehienezko betetzea (%), tarteak (gutxieneko tarte partzelen mugetaraino eta gutxieneko tarte alboko eraikinetaraino), fatxadaren gutxieneko zabalera (partzela bakoitzarena), eraikuntza osagarriak (garajeak, garbitokiak, eta abar)...
 - Bolumetriaren definizioan oinarritutako antolakuntza. Eraikinen bolumenak definitzen dira geometriaren bitartez (ia dena arautzen da antolakuntza-planoetan, aurreko bi sistemetan ez bezala). Antolakuntza hau zehatza (parametroak 3 lirateke: bolumenen lerrokadurak, derrigorrezko altuerak eta derrigorrezko solairu kopurua) edo malgua izan daiteke (parametroak berdinak dira, baina, derrigorrezkoak izan ordez, gehienezkoak dira; eta beste bi parametro gehitzen zaizkio: eraikigarritasuna m²s/m²l-tan neurtua eta betetzea %an neurtua).
4. Ordenantzen garapenaren eraginaren adibidea, hiri-trazadura berdinari jarraiki: New York (65 x 260 metroko etxe-irlak).
 - 1811an: 3 solairuko familiabakarreko perimetro-etxebizitzak, atzeko patioarekin. Jatorrizko partzelazioa, 8 x 33 metrokoa.
 - 1879 baino lehenago: langileentzako etxebizitzak egin ziren, etxe-irla erabat beteaz (atzeko patioak ia desagertarazi arte), sei solairu arte eraikiz.
 - 1879an *Tenement House Act* edo *Old Law* delako legea argitaratu zen, etxe-irlak hustutzeko asmoarekin (aireztapena eta argiztapena hobetzeko). Partzelaren gehienezko %65eko betetzea ezarri zuen, eta aireztapenik gabeko gelak debekatu ere. Frakasoia izan zen, legea ez zelako ganoraz aplikatu.
 - 1901eko *Tenement House Act* edo *New Law* delako legea. Partzelaren gehienezko %70eko betetzea ezarri zuen. Derrigorrezko aireztapenak handitu ziren. Partzela asko bateratu ziren etekin handiagoa lortzeko (8 metroko fatxadarekin aritzea, eta aireztapen-arauak betetzea zaila baitzen, maximoa eraiki nahi bazen), jatorrizko partzelazioa ia desagertu zelarik.
 - 1880-1916 urte bitarteko apartamentu burgesak. Hauetan arauak malguagoak ziren (ez zegoen altuera-mugaketarik). Igogailua asmatzen da eta eraikinen altuera 5 solairuetatik pasatzen da. Klase ertainekoan etxebizitza-eraikinak egiteko jatorrizko lau partzela bateratzen ziren.
 - 1916 baino lehenagoko eta ondorengo bulego-eraikinak. Altuera librea zuten hauek ere, eta 1916an zonakatze-ordenantza argitaratu zen, etxe-orratzek ez baitzuten uzten argia kalera pasatzen (polemikaren pizgarria Equitable eraikina izan zen, 36 solairu zituen). 1916ko ordenantzak kalearen zabaleraren arabera gehienezko altuerak finkatu zituen. Altuera horretatik aurrera eraikitzen jarrai zitekeen, baina atzeraemanguneak erabiliz (dorre bat egin zitekeen, partzelaren %25eko betetzea pasatu gabe). Ordenantza honen gauzatzeak “ezkontza-pastel” itxurako eraikin ezagunak ekarri zituen.
 - 1961ean zonakatze-ordenantza berria ateratzen da. Dorrea partzelaren %40ko betetzera handitzen da, baina eraikigarritasuna mugatzen da, gehienezko 15era (orotara 15 aldiz eraiki zitekeen partzelaren azalera, solairu ezberdinetan). Beste berrikuntza bat *zonakatze pizgarria* edo *sustagarria* izan zen: eraikigarritasuna %20a handitzea ahalbidetzen zen, trukean espazio publiko bat sortuz (Seagram eraikinak horixe egin zuen). Azkenean, pizgarri ezberdinak agertu ziren, eraikigarritasuna izugarri handitu zela, 21.6raino (arauen perbertsioa lortu zen).